



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

825/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Sabrina Gambino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. LUIGI GIACONE

CF:GCNLGU56P28C404Q
con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18
telefono: 012176412
fax: 012176412
email:giacone.luigi@teletu.it
PEC: luigi.giacone@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 825/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO VIA ANDREA MASSENA 103, quartiere CROCETTA, della superficie commerciale di **417,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato condominiale principale di cui è parte l'unità immobiliare trattata è di tipo a schiera, di vecchia costruzione realizzato negli anni trenta, struttura portante in cemento armato e muratura. Insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Torino al Foglio 1349 mappale 191. Esso è costituito da n. 18 unità immobiliari ad uso abitazioni.

L'oggetto di valutazione è costituito da un appartamento la cui parte abitativa si sviluppa essenzialmente su due livelli (piano quarto - 5f.t. e piano quinto sottotetto - 6 f.t.) oltre a terrazzo agibile posto a livello della copertura (piano 7 f.t.). I vari piani sono collegati da scale interne.

Lo stabile condominiale è dotato di due scale, a cui si accede dall'androne carraio. E' dotato di ascensore.

Complessivamente il condominio sviluppa n. 6 piani fuori terra ed un piano seminterrato ad uso cantine, oltre alla copertura in parte piana adibita a terrazzo di pertinenza dell'unità in esame.

La zona in cui trovasi è ottimamente servita dal punto di vista dei servizi, comoda ai trasporti ed alle varie infrastrutture sanitarie, scolastiche ecc.

Nel complesso il condominio dalle caratteristiche decorose e tipiche del periodo di costruzione si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-QUARTO-QUINTO-SESTO, scala DUPLICE, ha un'altezza interna di 2,90 MT AL PIANO QUARTO - VARIABILE A PIANO QUINTO. Identificazione catastale:

- foglio 1349 particella 191 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 17 vani, rendita 5.531,25 Euro, indirizzo catastale: VIA MASSENA ANDREA N. 103, piano: S1-4-5-6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX F. 182 N. 204 SUB 34 GIA' 204 SUB 10-20-21-24

Coerenze: porzione app.to al piano quarto (5 f.t.) : altra proprietà stesso stabile, vano scala comune a due lati, corte, vano scala comune a tre lati, corte, altra proprietà altro stabile, via Massena Andrea; porzione app.to al piano quinto (6 f.t.): altra proprietà stesso stabile a due lati, altra proprietà altro stabile, corte , altra proprietà altro stabile, via Massena Andrea; terrazzo piano copertura (7 f.t.) : altra proprietà altro stabile, corte, altra proprietà altro stabile, tetto; cantina al piano interrato: vano scala, sottosuolo cortile , altra proprietà, corridoio comune; altra cantina: corridoio comune a tre lati, altra proprietà; altra cantina: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà e sottosuolo via Andrea Massena.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1937 ristrutturato nel 2003.

A.1 **cantina**, composto da TRE VANI OGNUNO CON ACCESSO INDIPENDENTE DAL CORRIDOIO COMUNE, sviluppa una superficie commerciale di **6,50** Mq. tre vani cantina ognuno con accesso indipendente dal corridoio comune condominiale . Le pareti sono finite al grezzo, il pavimento in piastrelle.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	417,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 977.665,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 928.000,00
Data della valutazione:	07/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Premesso che:

- il sottoscritto ha proceduto in data 16/12/2019 ad inviare comunicazione mediante posta raccomandata di sopralluogo all'esecutato fissato per il giorno 27/01/2020 presso la residenza anagrafica del medesimo;
- che a seguito di contatti telefonici il sopralluogo, a causa di impedimenti dell'occupante, veniva posticipato al giorno 03/02/2020 ore 9.30.
- il giorno stabilito mi recavo presso l'immobile oggetto di stima, ed alla presenza dell'occupante sopra generalizzato (abitante con il proprio nucleo familiare come da dichiarazione a verbale allegato), prendevo visione degli immobili, procedevo alla verifica delle planimetrie catastali e ad effettuare riprese fotografiche degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate a tutto il 15/01/2020 non risultano contratti di locazione o simili in atto.

E' opportuno segnalare che in data 05/09/2020, prima del deposito definitivo della presente relazione, il sottoscritto ha ulteriormente verificato la situazione catastale dell'immobile in trattazione. Dalla visura catastale emergeva che l'unità immobiliare è stata oggetto di variazione catastale in data 17/06/2020 per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" con prot. TO0096085 in atti dal 19/06/2020. Pertanto il sottoscritto procedeva a richiedere nuova visura planimetrica (planimetria catastale) dalla quale emergono alcune modifiche rispetto a quella in atti alla data della prima richiesta (ed utilizzata per il sopralluogo avvenuto il 03/02/2020) e precisamente: al piano quarto il grande soggiorno risulta diviso in due parti (quella di sinistra assume la destinazione disimpegno, quella a destra soggiorno. Le due porzioni sono comunicanti tramite porta; relativamente alla porzione di alloggio posta sul limite destro del fabbricato si evince inoltre che il vano che nella precedente scheda catastale era definito camera ora è individuato come soggiorno, inoltre il disimpegno viene definito ingresso dalle scale comuni. Tale nuova scheda catastale inoltre al piano quinto definisce disimpegno l'ampio spazio dove termina la scala dal piano sottostante, lavanderia il piccolo vano sottoscala e camera (invece di studio) il vano posto all'estrema destra in basso della unità immobiliare. In essa sempre al piano quinto, non vengono più rappresentati i tramezzi delimitanti i disimpegni antistanti i due blocchi servizi igienici (a destra e a sinistra). In ultimo nella rappresentazione del vano scala comune al piano quarto non vi è la indicazione dell'ascensore all'interno del vano scala comune.

Come meglio precisato in seguito si evidenzia che la planimetria catastale in atti precedente alla variazione succitata e vigente alla data del sopralluogo (richiesta dal sottoscritto il 09/01/2020), sostanzialmente corrispondeva alla situazione approvata dal comune, salvo la rappresentazione dell'ascensore nel vano scala a destra. Corrispondeva di massima anche allo stato di fatto, salvo al piano quinto la mancanza effettiva dei tramezzi delimitanti i disimpegni antistanti i due blocchi servizi igienici (a destra e a sinistra) ed alla indicazione della lavanderia sottoscala.

Dato per certo che la mancata esecuzione dei tramezzi per formazione disimpegni antistanti i bagni al piano quinto e la piccola lavanderia sottoscala sono stati eseguiti e constatati in sede di sopralluogo (vedasi fotografie infra), alla data di presentazione della presente perizia, anche a



causa del periodo emergenziale, non è stato possibile per il sottoscritto accertare se tutte le variazioni indicate nella planimetria catastale presentata in data 17/06/2020 (dopo il sopralluogo) con particolare riferimento alla suddivisione dell'ampio soggiorno, sono state effettivamente realizzate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure effettuate a tutto il 17/01/2020 presso la l'Agenzia Entrate S.P.I. di Torino 1 risulta quanto segue:

FORMALITA' per le quali si deve chiedere la cancellazione:

- a) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 3/7/2000 ai n° 24380 / 5893 a favore: Banca Cassa di Risparmio di Torino s.p.a./Torino cf-00773580014
contro: *** DATO OSCURATO ***
grava: Torino NCEU F.182 n° 204 sub.21
- b) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 3/6/2002 ai n° 24591 / 4925 a favore: Sanpaolo IMI s.p.a. / Torino cf-06210280019
contro: *** DATO OSCURATO ***
grava: Torino NCEU F.182 n° 204 sub.10, sub.20 e sub.21
- c) ipoteca LEGALE iscritta il 17/2/2017 ai n° 6463 / 936 €292.976,96 / €146.488,48
a favore: Equitalia Servizi di Riscossione spa / Roma cf-13756881002
contro: *** DATO OSCURATO ***
grava: Torino NCEU F.1349 n° 191sub.34
- d) RINNOVAZIONE ipoteca iscritta il 21/1/2019 ai n° 2371 / 355
rinnovazione dell' ipoteca n° 1075 del 12/2/1999
a favore: Unicredit s.p.a. / Milano cf-00348170101
contro: *** DATO OSCURATO ***
grava: Torino NCEU F.182 n° 204 sub.10 e sub.20
- e) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto l' 1/8/2019 ai n° 33280 / 23981
a favore: Unicredit s.p.a. / Milano cf-00348170101
contro: *** DATO OSCURATO ***
grava: Torino NCEU F.1349 n° 191sub.34
(ex F.182 n° 204 sub.34, sub.10, sub.20, sub.21)

Costi di CANCELLAZIONE gravami:

---€35,00 per ognuna delle 2 ipo. volunt. + 1 rinnovaz.

---€294,00 pignoramento

---per l' ipoteca legale si calcola il minore tra:

-o 0,50% su importo iscrizione + €35,00 + €59,00

-o 0,50% su prezzo di aggiudicazione + €35,00 + €59,00

Usi civici: dalle informazioni assunte l'immobile non risulta gravato da usi civici.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**.

Ipoteca volontaria ai punti 4.a - 4.b

ipoteca **volontaria**.

Rinnovazione ipoteca descritta al punto 4.d

ipoteca **legale**.

Ipoteca legale descritta al punto 4.c

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

Pignoramento scritto al punto 4.e

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	vedi infra
Ulteriori avvertenze:	

Dalle informazioni assunte risulta che l'esecutato è l'amministratore dello stabile, pertanto ho richiesto al medesimo le informazioni necessarie alla risposta al quesito. Inoltre in merito ai millesimi si fa riferimento al regolamento di condominio rog. notaio RE Giovanni del 01/06/1977 rep. 46322/22802, con l'avvertenza che non risultano dai pubblici registri consultati variazioni di tabelle millesimali ivi allegate. Dalle tabelle allegata al regolamento alle tre unità originarie di proprietà dell'esecutato (poi unite nell'attuale unica unità con l'aggiunta del sottotetto abitabile) risulta che i millesimi complessivi sono i seguenti: Tabella A Generali millesimi 129, Tabella B Autonomi (fabbricato abitazione) millesimi 136, Tabella C riscaldamento millesimi 122,45.

Dalla consultazione della tabella ripartizione spese Preventivo 2019 consegnatami dall'esecutato in qualità di amministratore pro-tempore risulta che i millesimi Tabella A di proprietà facenti capo alla unità attuale di proprietà dell'esecutato sono pari a 156/1005; da ciò si evince che vi sia stata comunque una rettifica ma che, come detto non risulta dagli atti pubblici consultati.

Non risulta Attestato di Prestazione Energetica redatto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

immobili: Torino via Massena n. 103

NCEU F.1349 n° 191 sub.34 Ps1-4°-5°-6° A/2 (già A/1) vani 17
(ex F.182 n° 204 sub.34 già' 204 subb.10-20-21-24)

Provenienze:

1) rog. Not. Giovanni Re dell' 1/6/77 rep.46323, trascritto il 16/6/1977 ai n° 11287/9400

*** DATO OSCURATO *** , celibe, acquisto' in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO ***



TORINO-Via Massena n. 103

-4°P. della scala di sinistra, entrando dall' androne, senza ascensore, alloggio composto di due camere, tinello con cucinino e servizi; distinto n° 10 nella plan. allegata al Regolamento di Condominio

-P.sotterraneo una cantina; distinta col n° 14 in plan. suddetta

NCEU F.182 n° 204 sub.10 4°P. A/3 vani 4

All' alloggio spettano 48/1000 quale quota di comproprietà e quale quota spese relative all' intero stabile, 50/1000 quale quota spese relative alla casa e 44,69/1000 quale quota spese riscaldamento.

2) rog. Not. Giovanni Re del 15/4/81 rep.50428, trascritto il 29/4/1981 ai n° 11861/8917

*** DATO OSCURATO *** , celibe, acquisto' in piena proprietà da *** DATO OSCURATO ***;

TORINO-Via Massena n. 103

-4°P. arretrato, scala destra entrando, senza ascensore, alloggio composto di una camera, cucina e servizi; distinto n° 20 nella plan. allegata al Regolamento di Condominio

-P.delle cantine, una cantina; distinta col n° 3 in plan. suddetta

NCEU F.182 n° 204 sub.20 4°P. A/3 vani 3

All' alloggio spettano 32/1000 quale quota di comproprietà e quale quota spese relative all' intero stabile, 34/1000 quale quota spese relative alla casa e 30,12/1000 quale quota spese riscaldamento.

3) rog. Not. Luigi Musso del 16/12/91 rep.46237/16696, trascritto il 3/1/1992 ai n° 295/241

*** DATO OSCURATO *** , separazione beni, già' comproprietario di quote millesimali, acquisto' da *** DATO OSCURATO *** diritti pari a

898/1000 ad essi complessivamente spettanti, consolidando così' la piena proprietà, su:

TORINO-Via Massena n. 103

-sottotetto della casa costituente l' intero 5°P., meglio raffigurato nella plan. allegata "F" al presente atto

NCEU F.182 n° 204 sub.20 5°P.

NB:

dalla consultazione dell' atto depositato presso Agenzia Entrate, Uff. Prov. di Torino, Servizio di Pubblicità immobiliare di "TORINO 1" risulta che tra gli allegati NON c'è l' allegato "F" (ci sono solo gli allegati A,B,C,D,E), che risulta però allegato all'atto consultato presso l'Archivio Notarile.

4) rog. Not. Pier Carlo Caligaris del 25/2/99 rep.254984/25144, trascritto il 24/3/1999 ai n° 9620/5853

*** DATO OSCURATO *** , separazione beni, acquisto' in piena proprietà da ***

DATO OSCURATO ***: TORINO-Via Massena n. 103

-4°P. arretrato, con accesso dalla scala destra, alloggio composto di due camere, cucina e servizi; distinto n° 21 nella plan. allegata al Regolamento di Condominio

-P.sotterraneo, una cantina; distinta col n° 4 in plan. suddetta

NCEU F.182 n° 204 sub.21 4°P. A/3 vani 4

All' alloggio spettano 49/1000 di comproprietà sulle parti comuni e ripartizione spese generali, 52/1000 di partecipazione alle spese relative al solo fabbricato di civile abitazione e 47,64/1000 partecipazione alle spese riscaldamento.

OSSERVANZA:

REGOLAMENTO di CONDOMINIO rog. Not. Giovanni Re dell' 1/6/77 rep.

46322/22802 reg. Torino 15/6/77 n° 22557



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino a tutto il 20/01/2020 emerge che:

La costruzione originaria dello stabile condominiale risulta antecedente al 01/09/1967 e precisamente con: 1) Permesso Edilizio in data 14/06/1937. Consultando gli atti dell'archivio edilizio risulta unicamente copia del progetto originario; relativamente all'intero piano quarto dello stabile il medesimo non è conforme al progetto (in particolare risulta solo un arretramento parziale rispetto al filo fabbricato lato strada, arretramento che invece risulta effettuato su tutto il fronte del fabbricato come peraltro correttamente rappresentato negli elaborati relativi ai titoli edilizi successivi sottocitati). Considerato il periodo (anni 30) il sottoscritto non può escludere la presenza di eventuali varianti non agli atti dell'archivio. Stante l'epoca, la verifica della regolarità prosegue in merito ai titoli successivi.

Successivamente le parti comuni e l'unità immobiliare oggetto della presente sono state oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- 2) Autorizzazione edilizia per costruzione due ascensori esterni condominiali e successiva variante in data 05/04/1994 per realizzazione ascensori nel vano scale.
- 3) Denuncia di inizio attività prot. 1995-9-4743 del 24/11/1995 per costruzione vani tecnici per pannelli solari
- 4) Denuncia di inizio attività prot. 96-09-1110 del 04/04/1996 per manutenzione straordinaria tetto
- 5) Denuncia di inizio attività prot. 96-09-05121 del 19/11/1996 per costruzione scala tra solaio piano e pannelli solari, costruzione tra alloggio e sottotetto, modifiche interne
- 6) Art. 26 legge 47/85 prot. 1999-9-10134 del 12/07/1999 per opere interne
- 7) Art. 26 legge 47/87 prot. 2000-9-2668 del 24/02/2000 per demolizione e costruzione tramezzi – RINUNCIA CON COMUNICAZIONE IN DATA 15/03/2000
- 8) Concessione edilizia n. 1150 del 30/12/2000 per conservazione e trasformazione sottotetto in abitazione. FINE LAVORI IN DATA 28/12/2003. SI SEGNALE CHE MANCA AGIBILITA' RELATIVAMENTE A DETTA PRATICA.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R2 ZUSA11 - zona urbanistica storico ambientale - residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 11 - 8 - 4 NTA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile pignorato trovasi allibrato in catasto fabbricati del Comune di TORINO in capo alla ditta esattamente intestata:

*** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1000/1000

come segue:

FOGLIO 1349 N. 191 SUB 34 ZONA CENS. 1 CATEGORIA A/2 CLASSE 4 VANI 17 SUP.
CATAST. 432 m²
RENDITA Euro 5531,25

*** DATO OSCURATO ***

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In particolare rispetto alla Concessione Edilizia n. 1150 del 30/12/2000 si rileva: - al piano quinto: mancata realizzazione dei tramezzi delimitanti i disimpegni antistanti i bagni (vedi planimetria infra); - al piano quinto: formazione locale lavanderia nel sottoscala - non risulta a gli atti pratica richiesta agibilità che quindi non risulta rilasciata. In merito alla mancata realizzazione dei tramezzi ed alla realizzazione della lavanderia si precisa che qualora ne ricorrano i presupposti (conformità al RIEC in relazione alle destinazioni che si intende dare ai locali adiacenti per quanto attiene ai tramezzi e alla altezza utile interna per quanto concerne la lavanderia) potrà eventualmente rivolgersi istanza di sanatoria. In alternativa le opere dovranno rendersi conformi al progetto approvato. Nella indicazione dell'onere complessivo si tiene comunque conto delle due ipotesi. Si segnala inoltre che in merito alle varie pratiche ove previste opere strutturali (scale, tetti) ed in particolare alla Denuncia di Inizio Attività prot. 96-09-01110 non risulta depositata documentazione in merito alle opere strutturali relative al rifacimento dell'orditura principale del tetto mediante sostituzione delle travi in legno con putrelle in ferro.

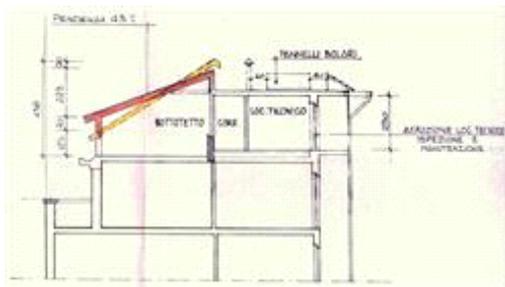
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dovrà provvedersi alla verifica strutturale delle opere realizzate, acquisire tutte le dichiarazioni di conformità richieste dalla vigente normativa in materia di impianti (non a disposizione del sottoscritto) e successivamente richiedere l'agibilità. Preventivamente andrà valutato quanto esposto in ordine ai tramezzi non realizzati ed alla piccola lavanderia nel rispetto del Regolamento Edilizio. Ovviamente dalla previsione di spesa è escluso ogni onere di adeguamento sia strutturale che impiantistico eventualmente dovuto e conseguente alle verifiche di legge da eseguirsi da tecnici qualificati qualora non sia reperibile la documentazione necessaria. Sono esclusi inoltre eventuali verifiche e integrazioni relative alle pratiche riguardanti le parti comuni condominiali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- verifiche strutturali/ richiesta agibilità, oneri e sanzioni: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: SEI MESI



STRALCIO PROGETTO ALLEGATO A DIA PROT 96-09-01110 - IN
COLORE ROSSO FALDA TETTO OGGETTO DI RIFACIMENTO

PIANO QUINTO - IN BLU OPERE NON
REALIZZATE - IN ROSSO OPERE IN DIFFORMITA'



MANCANZA TRAMEZZO - LATO SINISTRO

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: al piano quarto risultano eseguite le opere che erano state segnalate con Art. 26 legge 46/85 in data 24/02/2000, pratica rinunciata in data 15/03/2000. Si ritiene quindi tali opere in difformità e quindi da regolarizzare. Cantine: dall'esame dell'unico progetto riscontrato relative al piano interrato ove sono ubicate le cantine si evince diversa disposizione di parte delle stesse ed in particolare di una oggetto della presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria . In particolare si evidenzia che relativamente alle cantine dovrà essere coinvolto anche il condominio in quanto interessanti anche parti comuni (corridoio).

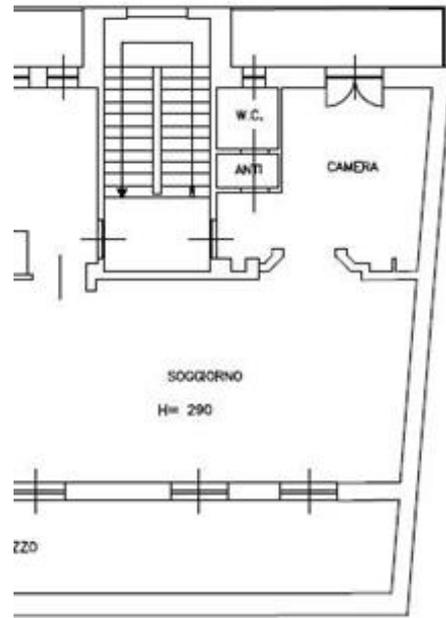
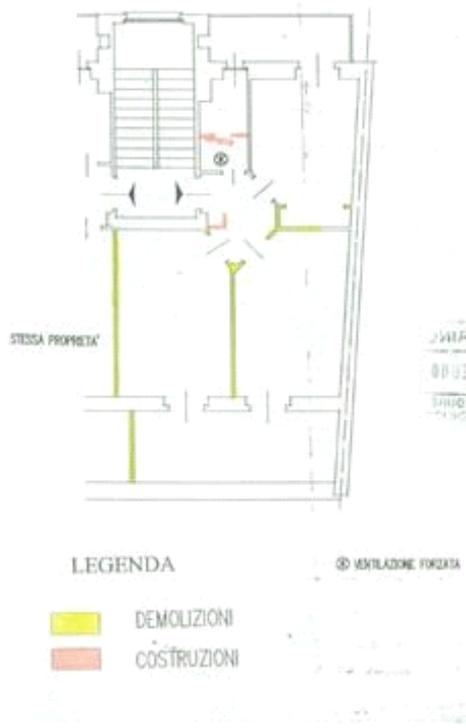
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



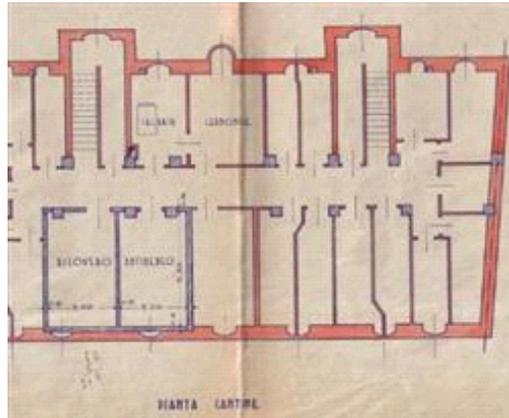


PIANO QUARTO - SITUAZIONE ALLA DATA
SOPRALLUOGO

ESTRATTO PLANIMETRIA ART. 26 LEGGE 47/85 DEL
24/02/2000 RINUNCIATO



FOTOGRAFIA LOCALE SOGGIORNO



ESTRATTO PROGETTO CANTINE ANNO 1937





SITUAZIONE CANTINE ALLA DATA SOPRALLUOGO

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano copertura, sul terrazzo (tetto piano), si rileva la presenza di manufatto costituente una sorta di gabbiotto, realizzato in modo precario con pannelli isolanti, con funzione di protezione di n. 2 caldaie a servizio dell'appartamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione ed adeguamento: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi



Gabbiotto ricovero caldaie

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' opportuno segnalare che in data 05/09/2020, prima del deposito definitivo della presente relazione, il sottoscritto ha ulteriormente verificato la situazione catastale dell'immobile in trattazione. Dalla visura catastale emergeva che l'unità immobiliare è stata oggetto di variazione catastale in data 17/06/2020 per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" con prot. TO0096085 in atti dal 19/06/2020. Pertanto il sottoscritto procedeva a richiedere nuova visura planimetrica (planimetria catastale) dalla quale emergono alcune modifiche rispetto a quella in atti alla data della prima richiesta (ed utilizzata per il soprallugo) e precisamente: al piano quarto il grande soggiorno risulta diviso in due parti (quella di sinistra assume la destinazione disimpegno, quella a destra soggiorno. Le due porzioni sono comunicanti tramite porta; relativamente alla porzione di alloggio posta sul limite destro del fabbricato si evince inoltre che il



vano che nella precedente scheda catastale era definito camera ora è individuato come soggiorno, inoltre il disimpegno viene definito ingresso dalle scale comuni. Tale nuova scheda catastale inoltre al piano quinto definisce disimpegno l'ampio spazio dove termina la scala dal piano sottostante, lavanderia il piccolo vano sottoscala e camera (invece di studio) il vano posto all'estrema destra in basso della unità immobiliare. In essa sempre al piano quinto, non vengono più rappresentati i tramezzi delimitanti i disimpegni antistanti i due blocchi servizi igienici (a destra e a sinistra). In ultimo nella rappresentazione del vano scala comune al piano quarto non vi è la indicazione dell'ascensore all'interno del vano scala comune. Come meglio precisato in seguito si evidenzia che la planimetria catastale in atti precedente alla variazione succitata e vigente alla data del sopralluogo (richiesta dal sottoscritto il 09/01/2020), sostanzialmente corrispondeva alla situazione approvata dal comune, salvo la rappresentazione dell'ascensore nel vano scala a destra. Corrispondeva di massima anche allo stato di fatto, salvo al piano quinto la mancanza effettiva dei tramezzi delimitanti i disimpegni antistanti i due blocchi servizi igienici (a destra e a sinistra) ed alla indicazione della lavanderia sottoscala. Dato per certo che la mancata esecuzione dei tramezzi per formazione disimpegni antistanti i bagni al piano quinto e la piccola lavanderia sottoscala sono stati eseguiti e constatati in sede di sopralluogo, alla data di presentazione della presente perizia non è possibile per il sottoscritto accertare se le variazioni indicate nella planimetria catastale presentata in data 17/06/2020 (dopo il sopralluogo) con particolare riferimento alla suddivisione dell'ampio soggiorno, sono state effettivamente realizzate.

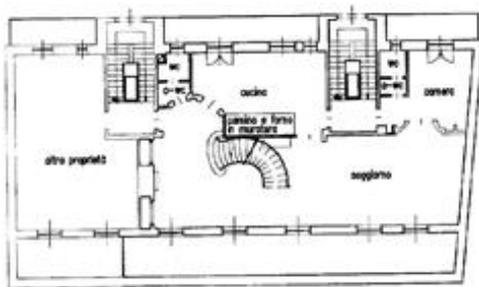
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Eventuale presentazione nuova planimetria corrispondente allo stato di fatto a seguito verifica sul posto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

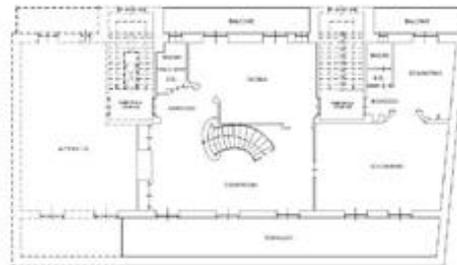
Costi di regolarizzazione:

- nuova planimetria : €1.500,00

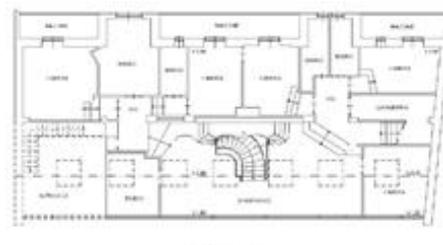
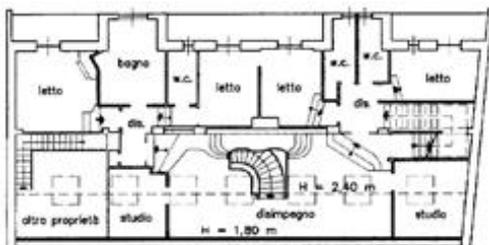
Si segnala che a seguito della variazione catastale presentata in data 17/06/2020 (dopo il sopralluogo) vi è stata variazione nei dati censuari . Infatti precedentemente l'immobile era censito come segue: Foglio 1349 n. 191 sub 34 zona cens. 1 categoria A/1 classe 1 vani 17 superficie catastale 280 mq rendita catastale 5970,24. come si evince dalla visura catastale e sopra riportato a seguito della variazione è cambiata la categoria catastale che passa da A/1 ad A/2 , la superficie catastale che passa da mq 280 a mq 432 e la rendita ora pari a euro 5531,25. Si segnala che tali nuovi dati si riferiscono a rendita proposta dalla parte e che potranno essere oggetto di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate nei termini di legge.



PIANO QUARTO - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE IN
ATTI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO 03/02/2020



PIANO QUARTO - ESTRATTO PLANIMETRIA
CATASTALE DEPOSITATA IL 17/06/2020 - ATTUALE



PIANO QUINTO - ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE IN
ATTI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO 03/02/2020

PIANO QUINTO - ESTRATTO PLANIMETRIA
CATASTALE DEPOSITATA IL 17/06/2020 -
ATTUALMENTE IN ATTI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TORINO VIA ANDREA MASSENA 103, QUARTIERE CROCETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA ANDREA MASSENA 103, quartiere CROCETTA, della superficie commerciale di **417,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato condominiale principale di cui è parte l'unità immobiliare trattata è di tipo a schiera, di vecchia costruzione realizzato negli anni trenta, struttura portante in cemento armato e muratura. Insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Torino al Foglio 1349 mappale 191. Esso è costituito da n. 18 unità immobiliari ad uso abitazioni.

L'oggetto di valutazione é costituito da un appartamento la cui parte abitativa si sviluppa essenzialmente su due livelli (piano quarto - 5f.t. e piano quinto sottotetto - 6 f.t.) oltre a terrazzo agibile posto a livello della copertura (piano 7 f.t.). I vari piani sono collegati da scale interne.

Lo stabile condominiale è dotato di due scale, a cui si accede dall'androne carraio. E' dotato di ascensore.

Complessivamente il condominio sviluppa n. 6 piani fuori terra ed un piano seminterrato ad uso cantine, oltre alla copertura in parte piana adibita a terrazzo di pertinenza dell'unità in esame.

La zona in cui trovasi è ottimamente servita dal punto di vista dei servizi, comoda ai trasporti ed alle varie infrastrutture sanitarie, scolastiche ecc.

Nel complesso il condominio dalle caratteristiche decorose e tipiche del periodo di costruzione si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-QUARTO-QUINTO-SESTO, scala DUPLICE, ha un'altezza interna di 2,90 MT AL PIANO QUARTO - VARIABILE A PIANO QUINTO. Identificazione catastale:

- foglio 1349 particella 191 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 17 vani, rendita 5.531,25 Euro, indirizzo catastale: VIA MASSENA ANDREA N. 103, piano: S1-4-5-6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX F. 182 N. 204 SUB 34 GIA' 204 SUB 10-20-21-24

Coerenze: porzione app.to al piano quarto (5 f.t.) : altra proprietà stesso stabile, vano scala comune a due lati, corte, vano scala comune a tre lati, corte, altra proprietà altro stabile, via Massena Andrea; porzione app.to al piano quinto (6 f.t.): altra proprietà stesso stabile a due lati, altra proprietà altro stabile, corte , altra proprietà altro stabile, via Massena Andrea; terrazzo piano copertura (7 f.t.) : altra proprietà altro stabile, corte, altra proprietà altro stabile, tetto; cantina al piano interrato: vano scala, sottosuolo cortile , altra proprietà, corridoio comune; altra cantina: corridoio comune a tre lati, altra proprietà; altra cantina: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà e sottosuolo via Andrea Massena.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1937



ristrutturato nel 2003.



FRONTE VIA ANDREA MASSENA



FRONTE VIA ANDREA MASSENA



ACCESSO PEDONALE DALL'ANDRONE



VANO SCALA ED ASCENSORE



TERRAZZO ESCLUSIVO SU TETTO PIANO



*TERRAZZO ESCLUSIVO SU TETTO PIANO
IMPERMEABILIZZATO*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è ottimamente servita da trasporti, esercizi commerciali, ospedali, scuole.



INQUADRAMENTO GENERALE - TORINO VIA MASSENA 103

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 MT

nella media

tram distante 150 MT

nella media

metropolitana distante 700 MT

nella media

ferrovia distante 1200 MT

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

ottimo

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di ampie dimensioni (17 vani catastali) disposto principalmente su due livelli, piano quarto e quinto, oltre ad ampio terrazzo al piano sesto a livello della copertura dello stabile. E' opportuno segnalare che trattasi di immobile appartenente a segmento di mercato particolare e ristretto, stante la sua superficie e la particolarità delle finiture. In particolare occupa gran parte del piano quarto del condominio (a tal piano esiste solo altra unità immobiliare di altra ditta con accesso dalle scale comuni) e di fatto quasi tutto il piano quinto (sottotetto), che è stato integralmente recuperato ai fini abitativi ai sensi della legge 21/98 negli anni 2000/2003. Ovviamente la grande superficie (derivante al piano quarto, dalla fusione di tre alloggi, ha permesso di realizzare una unità abitativa caratterizzata da ampi spazi, luminosa e dotata di tutti i servizi sono presenti ben 6 vani ad uso bagno/wc). L'ingresso principale dalle scale comuni ed ascensore avviene su atrio prospettante su ampio soggiorno (circa mt 15,70 x 4,75) dotato di ampie finestre, da cui diparte una scala elicoidale con gradini in marmo posati su soletta verosimilmente in c.a. e provvista di ringhiera in ferro battuto. Sempre al piano quarto è presente il vano cucina, anch'esso di ampie dimensioni in



cui sono presenti forno legna e piani di appoggio realizzati in muratura con rivestimento in pietra (rosa Verona). Sono presenti inoltre una camera e due locali wc posti alle estremità dell'appartamento. Le aperture dell'ampio salone sul lato strada via Massena si aprono su terrazzo della larghezza di circa 2,15 mt; sul lato cortile sono presenti due balconi accessibili dalla cucina e dalla camera.

Al piano quinto (già sottotetto) che si sviluppa su diversi livelli, la scala sfocia in un ampio disimpegno con soffitto a falda inclinata (tetto in profilati metallici con manto copertura in lamiera di rame, ventilato), da cui si accede alle diverse camere (n. 4) ed ai servizi igienici (bagni/wc n. 4), adeguatamente disimpegnati. E' da notare la grande luminosità dei locali, dovuta alle ampie finestre sia in parete che a raso tetto. In particolare la parete del grande disimpegno lato via Massena è a tutta vetrata, con all'esterno aiola pensile fornita di grata metallica e con rampicanti. L'ampio disimpegno è dotato di zona bar in muratura con piano in marmo. Da segnalare inoltre la presenza di camino a legna con rivestimento in marmo nella camera da letto posta all'estrema sinistra. Le camere da letto poste lato corte hanno accesso a tre balconi.

All'estremità destra del grande disimpegno esiste la scala di accesso al terrazzo di ampie dimensioni, di fatto il tetto piano impermeabilizzato delle zone posta lato cortile (camere, cucina e servizi) posto in copertura con vista panoramica sulla città.

In merito alle finiture si rileva che:

- le pareti, ove non rivestite in piastrelle e/o marmi sono intonacate al civile
- i pavimenti sono realizzati in prevalenza in marmo per i vani principali (rosa del Portogallo ed arabescato di Carrara) con lavorazione particolare a quadrettoni per salone e circolare per ingresso con presenza di disegno a mosaico. Nei locali servizi sono in piastrelle salvo che per il bagno principale dove il pavimento è anch'esso in marmo. Le pareti dei servizi sono parzialmente rivestite in lastre di marmo. I pavimenti del balconi sono in pietra.
- i serramenti esterni sono in legno verniciato color bianco dotati di vetro-camera provvisti di avvolgibili in legno automatizzati; le porte di ingresso sono di tipo blindato; le porte interne sono in legno verniciato color bianco con pannello vetrato.
- i servizi igienici sono dotati di sanitari provvisti di rubinetteria. Il di buon di buon livello qualitativo.
- l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, a metano. Le caldaie (n. 2) a condensazione sono poste sul terrazzo piano (vedasi in proposito quanto espresso in ordine alla regolarità edilizia). La distribuzione è di tipo misto con radiatori e ventilconvettori a seconda delle zone. Nei bagni sono presenti elementi scaldanti portasalviette.
- tutti gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e sanitario, sono incassati nelle murature. La realizzazione è relativamente recente (anno ultimazione lavori 2003 circa). Non è stato possibile accertare la completa funzionalità e la rispondenza alle norme di legge dei medesimi.

Il tutto comunque appare in buone condizioni di amnutenzione. Vi è da segnalare comunque la presenza al piano quinto di alcune macchie di muffa e/o umido, presumibilmente dovute ad infiltrazioni o alla presenza di ponti termici non adeguatamente corretti, sul soffitto di una camera lato cortile.

In generale si rileva la notevole superficie dell'appartamento ed il particolare grado di finitura legato al gusto personale della proprietà.

Stante la superficie, la presenza di due scale condominiali di accesso al piano quarto, non si esclude la possibilità di un futuro utilizzo frazionato della unità immobiliare, con la premessa che ovviamente ciò comporta, oltre ad un approfondito studio, costi rilevanti per rendere indipendenti eventuali unità derivate. La stima procede comunque secondo la situazione attuale rilevata, pur tenendo conto delle potenzialità della proprietà in esame.

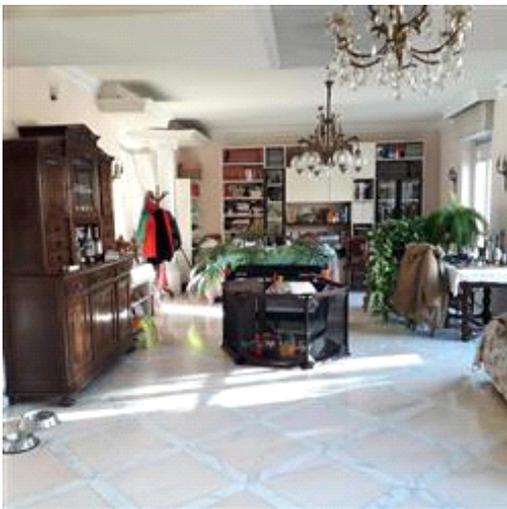




INGRESSO PRINCIPALE



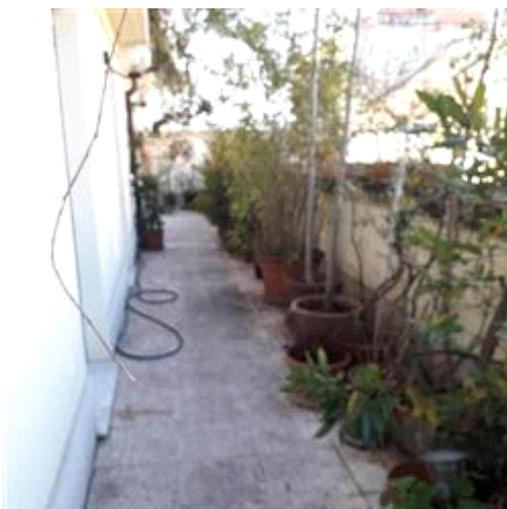
SCALA ACCESSO AL PIANO QUINTO



SOGGIORNO



CUCINA CON FORNO IN MURATURA



BALCONE LATO VIA MASSENA



DISIMPEGNO PIANO QUINTO (SOTTOTETTO)

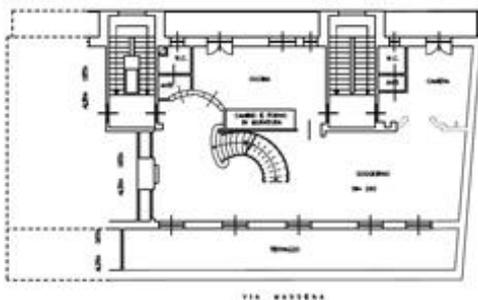


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

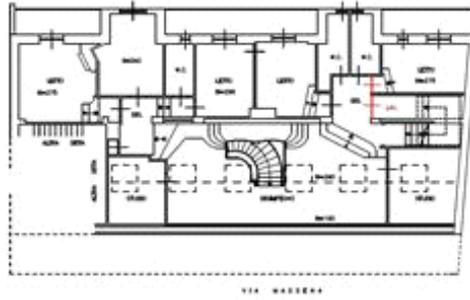
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
APPARTAMENTO PIANO QUARTO	157,00	x	100 %	=	157,00
APPARTAMENTO PIANO QUINTO (SOTTOTETTO) CON SOFFITTO INCLINATO	100,00	x	90 %	=	90,00
APPARTAMENTO PIANO QUINTO (SOTTOTETTO) CON TETTO PIANO	126,00	x	100 %	=	126,00
BALCONI	83,00	x	30 %	=	24,90
TERRAZZO IN COPERTURA	130,00	x	15 %	=	19,50
Totale:	596,00				417,40



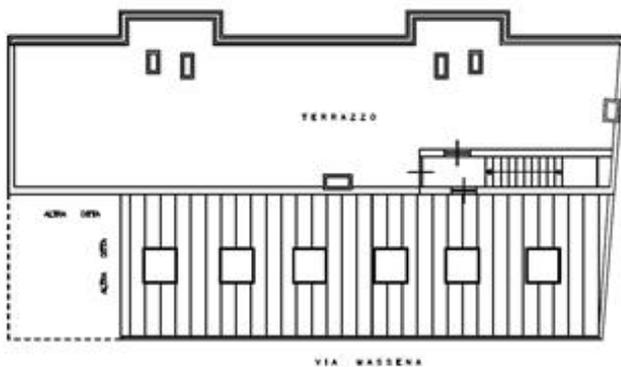
PIANO QUARTO (5 F.T.)

PLANIMETRIA INDICATIVA PIANO QUARTO ATTUALE
NON IN SCALA



PIANO QUINTO (6 F.T.)

PLANIMETRIA INDICATIVA PIANO QUINTO ATTUALE
NON IN SCALA



PIANO SESTO (7 F.T.) - COPERTURA

PLANIMETRIA INDICATIVA TERRAZZO - PIANO COPERTURA - ATTUALE NON
IN SCALA

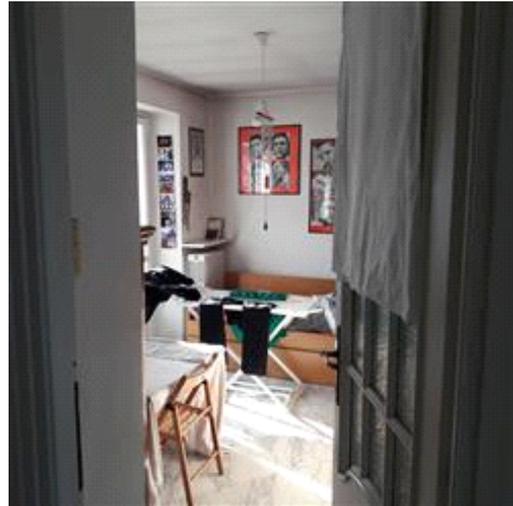


ZONA BAR DISIMPEGNO PIANO
QUINTO





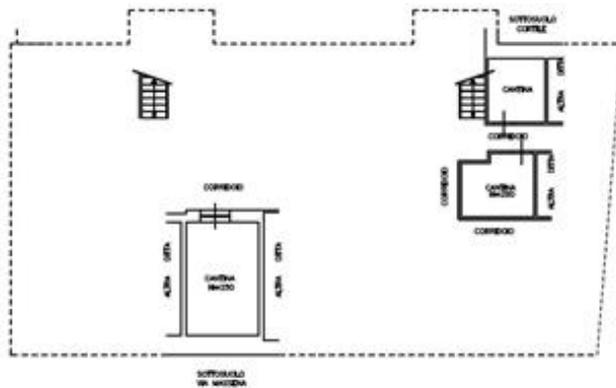
BALCONATA SU SCALA - DISIMPEGNO INTERNA PIANO QUINTO



CAMERA PIANO QUINTO LATO DESTRO

ACCESSORI:

cantina, composto da TRE VANI OGNUNO CON ACCESSO INDIPENDENTE DAL CORRIDOIO COMUNE, sviluppa una superficie commerciale di **6,50** Mq. tre vani cantina ognuno con accesso indipendente dal corridoio comune condominiale . Le pareti sono finite al grezzo, il pavimento in piastrelle.



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA INDICATIVE CANTINE NON IN SCALA



CANTINA

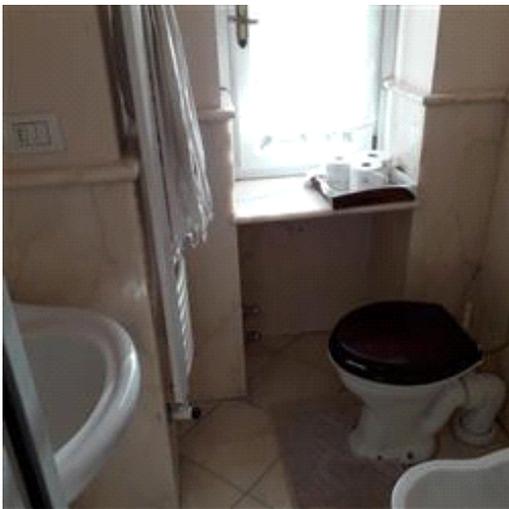




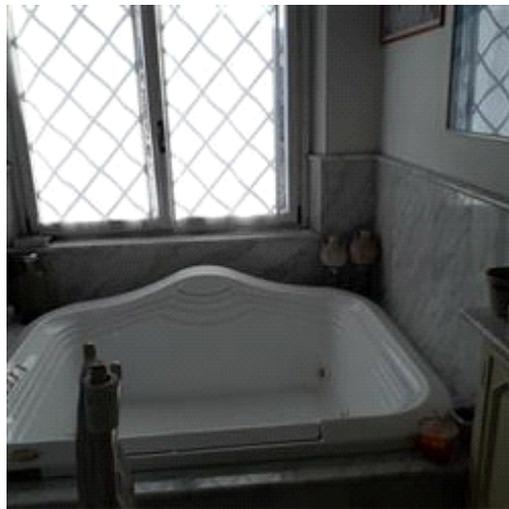
CANTINA



CORRIDOIO COMUNE CANTINE



ULTERIORI FOTOGRAFIE ALLOGGIO- BAGNO PIANO
QUARTO



ULTERIORI FOTOGRAFIE ALLOGGIO - BAGNO PIANO
QUINTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	417,40	x	2.350,00	=	980.890,00
Valore superficie accessori:	6,50	x	2.350,00	=	15.275,00
					996.165,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 996.165,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 996.165,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: 1,00 per superficie principale appartamento, 0,30 per balconi, 0,90 per locali a falda inclinata sottotetto abitabili, 0,15 terrazzo esclusivo in copertura.

Come già sopra anticipato trattasi di immobile appartenente ad un ristretto segmento di mercato in quanto presenta notevole superficie lorda, possiede finiture particolarmente ricercate. Risulta ristrutturato in tempi relativamente recenti (anno 2003). Al fine di effettuare la stima si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati, tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo. Premesso che la superficie è assolutamente eccezionale in riferimento al segmento di mercato (appartamento), si sono riscontrate alcune offerte di appartamenti signorili seppur di dimensioni inferiori. Relativamente alle effettive compravendite nel periodo ricercato (all'incirca ultimo anno) di immobili comparabili, si sono riscontrate scarsissime transazioni (nell'ultimo periodo anche a causa del mergenza in corso), indice stagnazione del mercato con riferimento alla tipologia in esame. In particolare si è presa in esame una transazione, relativa ad appartamento avente superficie catastale significativa di circa 240 mq, effettuata nel mese di giugno del corrente anno, ovviamente con tutte le valutazioni, riserve e correttivi del caso. (atto notaio Annese REP 35434 in data 10/6/2020 - immobile in Torino Cso Re Umberto 98).

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate di Pinerolo, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	417,40	6,50	996.165,00	996.165,00
				996.165,00 €	996.165,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non richiesto

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 18.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 977.665,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 48.883,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 364,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 417,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 928.000,00**

data 07/09/2020

il tecnico incaricato
geom. LUIGI GIACONE

